



Roj: **SAP M 15128/2015 - ECLI:ES:APM:2015:15128**

Id Cendoj: **28079370212015100361**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **27/10/2015**

Nº de Recurso: **356/2014**

Nº de Resolución: **349/2015**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **ROSA MARIA CARRASCO LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

C/ Ferraz, 41 , Planta 6 - 28008

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2014/0057416

Recurso de Apelación 356/2014

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 41 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1773/2010

APELANTE: D. /Dña. Braulio

PROCURADOR D. /Dña. MARIA CONCEPCION GIMENEZ GOMEZ

APELADO: D. /Dña. Efrain y otros 10

PROCURADOR D. /Dña. MARIA CONCEPCION GIMENEZ GOMEZ

CARROCERIAS PINTAUTO SL

PROCURADOR D. /Dña. MARIA DEL CARMEN MORENO RAMOS

D. /Dña. Alberto

D. /Dña. Tomasa

D. /Dña. Jesús Manuel

D. /Dña. Otilia

IV

SENTENCIA

MAGISTRADOS Ilmos Sres.:

D. GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL

Dª ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ

D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ

En Madrid, a veintisiete de octubre de dos mil quince. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación los autos de juicio ordinario número 1773/2010 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 41

de Madrid, seguidos entre partes, de una, como Apelante-Demandado: Don Braulio , de otra, como Apelado-Demandante: Carrocerías Pintauto S.L., y de otra, como Apelados-Demandados: don Efrain , doña Inmaculada , doña Miriam , doña Sara , doña María Rosario , don Raimundo , doña Brigida , doña Enma , doña Julia , don Vidal , doña Otilia , doña Tomasa , don Jesús Manuel , don Alberto .

VISTO, siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. D^a D^a ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1^a Instancia número 41 de Madrid, en fecha 23 de diciembre de 2013, se dictó sentencia , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que estimando parcialmente la demanda interpuesta la Procuradora de los Tribunales D^a. María del Carmen Moreno Ramos actuando en nombre y representación de la entidad Carrocerías Pintauto, S.L. contra D. Efrain , D. Braulio , D^a. Miriam , D^a. Sara , D^a. María Rosario , D. Raimundo , D^a. Ofelia , D^a. Brigida , D^a. Enma , D^a. Julia , D. Vidal representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. Concepción Jiménez Gómez, contra D^a. Otilia representada por la Procuradora de los Tribunales D^a. Purificación Bayo Herranz y contra D. Jesús Manuel , D^a. Tomasa , D^a. Inmaculada y D. Alberto , debo condenar y condeno a los demandados a la reparación de las deficiencias que se han recogidos en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente sentencia, con exclusión de cualquier intervención en el patio de luces a que da el local de autos, condenando igualmente a los demandados al abono solidario a la actora de la suma de 87.964,95 euros, más los intereses legales. Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, admitido en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la parte apelada, quién se opuso en tiempo y forma. Elevándose los autos junto con oficio ante esta Sección, para resolver el recurso.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de 24 de julio de 2015, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 26 de octubre de 2015.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La demanda origen del proceso del que trae causa esta apelación se presentó por CARROCERIAS PINTAUTO S.L, arrendatario según contrato de fecha 13 de diciembre de 2007 solicitando que los demandados, que inicialmente eran D. Braulio y D. Efrain aunque posteriormente al haber opuesto éstos la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesario fueron llamados el resto de titulares de los bienes arrendados (ampliación de demanda, folio 177, por la actora y posterior sustitución procesal al haber adquirido los derechos de D^a Sara su hermano que pasó a ocupar la posición procesal de ésta D. Primitivo , quedando constituida la relación procesal co los anteriormente indicados y además: Inmaculada , Miriam , Sara , María Rosario , Raimundo , Brigida , Enma , Julia , Vidal , Otilia , Tomasa , Jesús Manuel , Alberto -auto de 6 de junio de 2011 y decreto de 22 de julio de 2013-) se les condenara a hacer "las obras necesarias . para mantener el local arrendado en las condiciones necesarias para poder ser utilizado por el arrendatario en el uso para el que fue arrendado, así como la cantidad de 23.615,47 euros (...) así como los intereses y costas procesales de este pleito", importe reclamado que fue ampliado mediante éste último; cantidad, que en concepto de daños fue aumentada mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2010 en el Juzgado antes de ser dictado el decreto de admisión -decreto de fecha 9 de febrero de 2011- en el que se reseña que la cuantía del proceso, según la demandante era 75.299,47 euros.

En el acto de la Audiencia previa se tuvo por ampliada la cantidad por la que debía ser indemnizada la actora en sesenta mil euros más intereses.

Los demandados, personados, se opusieron sin una sola representación y defensa, pero solicitando todos ellos que fuera desestima la demanda, previa precisión de no ser toda la nave sobre la que está instalado el taller que explota la actora de su propiedad, únicamente la vivienda y el número NUM000 de la CALLE000 de esta capital, por lo que los daños que hubiera y/o reparaciones que haya podido hacer en es parte de la nave no se les podía reclamar al no estar legitimados.

Una vez concretado cuál era el objeto del arrendamiento, admitiendo todos ellos la situación en la que se halla él mismo (deterioro) , negaron la obligación de reparar y de pagar la facturas que les eran reclamadas porque

ya habían ejecutado las obras necesarias después de firmar el contrato y los problemas en el sistema eléctrico no les eran imputables sino por ser la instalación inadecuada al negocio que se explota en el local, impugnando las facturas números NUM001 , NUM002 , NUM003 y las números NUM004 , NUM005 NUM006 , NUM007 y NUM008 estas últimas por averías de las que no había de responder la propiedad.

Concluido el Juicio en el que se practicó la prueba admitida, incluidas las dos pericias practicadas, la Juez dictó sentencia fijando cuál era el objeto del debate, fundamento cuarto, folio 814, atendiendo a la delimitación hecha por la actora una vez concluida la prueba, que era "la verificación por la parte demandada de las obras necesarias para mantener el local en condiciones necesarias para ser utilizado en el uso para el que fue arrendado", y "a la condena (...) al abono de la suma de 28.512,47 fijados en la demanda y en su ampliación, más otros 60.000 euros, presupuestados en concepto de sustitución de cabina de pintura del taller (...)", y cuál la obligación de quien arrienda, en este caso los demandados, eso sí en relación a la vivienda y nave arrendada que era a la que se habían referido los peritos.

Partiendo de lo anterior declaró probado que las humedades existentes afectan a la habitabilidad, uso y disfrute del inmueble, siendo de cargo de la propiedad, e igualmente lo referente a la instalación eléctrica por no ser la adecuada a la normativa en vigor. A estas conclusiones llegó atendiendo a los informes periciales aportados, porque ambos peritos -perito nombrado por la actora y el judicial, en concreto éste último había precisado que el local no cumplía las condiciones de salubridad e higiene exigibles- y en relación con la instalación eléctrica porque había quedado acreditado que era obsoleta siendo unánimes los peritos de no ser consecuencia los problemas de inadecuación para el uso sino por no serlo a la normativa adecuada, afirmación que no había sido desvirtuada por los demandados. De conformidad con la prueba, valorada por la Juez, reseñó qué humedades eran las existentes que debían ser reparadas, y además que debía ser realizada "una nueva instalación eléctrica", página 10, y obra de albañilería por existir agrietamientos y desperfectos en el solado que también eran de su cargo, no considerando que a estos efectos fuera relevante que se le hubiera puesto en conocimiento a los demandados cuáles eran estas deficiencias, y por último procedió, previo examen de las facturas reclamadas, a resolver concretando el pago de las facturas que hizo efectivas la actora por averías que tenían su origen en las filtraciones y humedades, por importe total incluyendo la sustitución de la cabina de pintura, en 87.964,95 euros, habiendo excluido de pago las facturas 4/ 2010 de 15 de mayo por importe de 417,6 euros -desatasco- y lo reclamado por servicio del Grupo Hemag -albarán de 29 de abril de 2010- de 129,9 euros.

En conclusión estimó en parte la demanda condenando a los demandados a ejecutar los trabajos de reparación, tal y como se recoge en el antecedente primero de esta sentencia en el que se transcribe la parte dispositiva de aquélla.

Notifica la sentencia no ha apelado la actora, y sí el demandado D. Braulio siendo el motivo único, haber errado la Juez al valorar la prueba tanto la referida a la fecha en la que surgieron las humedades, como la entidad o naturaleza de los defectos, obligación de comunicar la necesidad de las reparaciones, artículo 21.3, y al valorar las facturas aportadas. En resumen que entendía que había valorado de forma errónea no solo la prueba documental sino las testificales al no haber tenido en cuenta la relación entre las sociedades que emitieron las facturas y la actora, y la pericial, en concreto la pericial judicial, artículo 341LEC ; en base a ello afirmaba que solo serían de su cargo las reparaciones necesarias que hayan podido tener lugar a partir del último contrato, año 2008, debiendo resolverse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1902 del código Civil . Tras estas manifestaciones y reseñar los artículos 1563 , 1564 y 1902 del Código Civil y artículo 21 LAU , solicitó que se revocara la sentencia declarando no haber lugar al abono de la suma indicada en la sentencia ni los intereses ni tampoco a reparar "los daños que correspondan al periodo en el que el inquilino debía hacerse cargo de los mismos", condenando "en costas al apelado si se opone con los demás pronunciamientos que le sean inherentes".

La sociedad actora se opuso al recurso solicitando que fuera confirmada la sentencia que negó haber incumplido cualquiera de las obligaciones que como arrendatario eran de cargo, en concreto, las de mantenimiento que había ido haciendo desde 1991, fecha a la que se remontaba el uso y disfrute del objeto arrendado, habiendo comenzado en el año 2008 los problemas de humedades, no siendo suficientes las reparaciones que hizo la arrendadora después de firmado el último contrato, habiendo al no atenderse sus peticiones y reclamaciones que iniciar este proceso. Rechazó que la obras a ejecutar fueran de su cargo, remitiéndose a lo actuado previamente por la propiedad que había asumido ser obligación suya las reparaciones necesarias para poder ser usado el local, siendo incierto que no hubiera cumplido con las obligaciones "normales de mantenimiento tanto del local como de la maquinaria hasta el año 2009", que sí hicieron reclamaciones por las humedades, además de ser irrelevantes en cuando al cumplimiento de ejecutar reparando esos daños que es lo declarado en la sentencia, y por último que las declaraciones de los testigos y demás prueba ha sido correctamente valorada.

SEGUNDO .- La resolución del recurso exige no olvidar qué se está reclamando frente a la propiedad-arrendadora. Porque no solo se reclama que cumpla con su obligación de hacer las obras necesarias para seguir explotando el taller instalado en la nave arrendada e igualmente la vivienda que se arrendó conjuntamente; obras que son tanto de paramentos como solado y las referidas a instalación eléctrica sino que le abone las facturas por los trabajos de mantenimiento que ha tenido que hacer y reparación de sus instalaciones a consecuencia de esos daños que traen causa en las humedades.

La situación de hecho referida a las **humedades y no adaptación de la instalación eléctrica a las normativa actual no se niega por el apelante**, no obstante afirmar que el estado de la nave "es bueno", aseveración que se contradice examinando las fotos y revisando los informes de los peritos tanto el aportado junto a la demanda como el del perito judicial; del estado del local y vivienda del que son titulares los demandados, por tanto el apelante, se puede hacer cualquier calificación pero no por ello la misma se ajusta a la realidad, y sin que por ser la construcción antigua se pueda justificar las humedades que se aprecian, las cuales proceden, y no se ha negado por el apelante, de problemas en cubierta y capilaridad, por tanto difícilmente puede reprocharse su existencia a la arrendataria.

No obstante el apelante niega que sean de cargo suyo, de los arrendadores, la reparación, aunque esta afirmación que podría considerarse es en términos absolutos, leyendo su suplico se comprueba que admite que serían de su cargo algunas reparaciones, en concreto las que se hayan producido después de la firma del último contrato en el año 2007; a esta conclusión se ha de llegar atendiendo a la literalidad del suplico, aunque esté redactado de forma negativa, porque dice que se habría de declarar "NO haber lugar a reparar aquellos daños que correspondan al periodo en el que el inquilino deba hacerse cargo de los mismos", esto supone de entrada admitir que si habrían de reparar los que no son de cargo del inquilino, lo que nos lleva a resolver quien tenía la obligación de reparar, si se pudiera saber a qué reparaciones se refiere el recurrente, porque no las concretó debidamente.

El suplico viene a estar en sintonía con la tesis de los demandados de haber comenzado a reclamar la actora en el año 2008, aunque la situación origen de ello era anterior; que no lo había hecho antes porque era obligación de CARROCERIAS PINTATUTO S.L según la estipulación segunda del contrato de 1 de abril de 2004, comenzando a hacerlo una vez suscrito el nuevo contrato; pero esto no era motivo para asumir dichas obligaciones la propiedad porque traían causa de una situación previa. Esta tesis no solo no se ha acreditado siendo carga probatoria suya, en el caso de que procediera por haberse pactado esa obligación, sino que resulta contradicha por su propia actitud concretada en haber atendiendo las reclamaciones de la parte actora realizado obras en el año 2009 que afectaban a la cubierta, sin que haya probado que fueran las adecuadas y suficientes porque esto no se infiere de sus afirmaciones, que resultan contradichas a través de los informes periciales.

Cabe añadir por otra parte que al margen de no haber probado ese origen anterior, lo cierto es que lo convenido en el contrato de fecha 1 de abril de 2004 no se infiere que las obras que se consideran necesaria para poder usar y disfrutar de la nave lo sean de "conservación y mantenimiento" ; las que han de hacerse exceden ese concepto, y sí tienen su encuadre en lo que dispone el artículo 21 de la Ley de Arrendamiento Urbanos al que se remite el artículo 31 de la misma.

El artículo 21LAU en relación con "la conservación" del inmueble arrendado dispone que "el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código civil "; si bien hace referencia este precepto a vivienda el mismo por la remisión del artículo 31LAU se aplica a los locales.

El arrendador según dispone el Código Civil al que se remite el precepto está obligado no solo a entregar el objeto del contrato, sino a hacer en ella durante su vigencia las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante ese mismo tiempo; esa obligación de mantener en el uso pacífico es la definida en el artículo 21LAU , siendo obligación del arrendador las obras de reparación para conservar lo arrendado en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, lo que excede las reparaciones de mantenimiento o conservación derivadas del uso que esas sí son de cargo del arrendatario al margen de que se hubiera podido o no pactar.

La condena a reparar lo ha sido por obras que exceden, al margen de cuando hayan surgido, en concreto las humedades, las de mero mantenimiento; son obras de cargo de la propiedad porque las mismas afectan a la seguridad y salubridad del inmueble, así quedó acreditado mediante las periciales practicadas; ambos peritos afirmaron que su estado afectaba a su habitabilidad, siendo obligación de quien arrienda mantener al

arrendatario en el uso y disfrute del inmueble; y sin que sea de recibo la tesis de la parte de que era conocido el estado en el que se hallaba por la actora, pero es más, no concreta cuál sería el efecto de tal conocimiento, pero no lo sería en ningún caso el desplazamiento de las obligaciones de los contratantes, menos aún al no haber acreditado ni ese conocimiento ni tampoco lo convenido por razón de ese estado. Por último se ha de añadir que en ningún caso el conocimiento por la actora de cómo estaba la nave, conocimiento que no es discutido porque la apelada era arrendataria antes del año 2007, puede ser motivo para imponerle la obligación de reparar la cubierta y hacer obras para evitar las humedades por capilaridad, porque estas obras exceden las de mantenimiento derivadas del uso del inmueble, siendo solo éstas las que son de cargo de los arrendatarios, salvo que se hubiera convenido algo distinto, que no es el caso, y tampoco exime a la propiedad la falta de notificación de ese mal estado y/o necesidad de obras de reparación, no obstante se ha de añadir, que en este caso en contra de lo afirmado por el recurrente sí se le comunicó, habiendo sido esa información la que motivó que en el año 2009 hicieran obras para reparar el origen de las humedades, sin que se lograra, como se ha probado mediante las periciales practicadas.

El mal estado del inmueble arrendado está probado a través de la documental practicada y de los informes, que incluyen fotos que acreditan las humedades existentes. Y ese mal estado es posterior al año 2009, cuando hicieron ya obras los propietarios, eso sí insuficientes; impidiendo no solo las humedades el uso para el que fue contratado sino también los problemas eléctricos -no reparados en su día por la propiedad-, debiendo por tanto los propietarios hacerse cargo de las obras necesarias para la habitabilidad del local. En consecuencia la condena a reparar ha de confirmarse en los términos contenidos en la sentencia apelada.

TERCERO .- La petición de reparación se extendía no solo a lo que era el local sino también la de la instalación eléctrica, lo que ha sido estimado correctamente en la sentencia de conformidad con la prueba practicada a través de la que se ha constatado que no está adecuada a la normativa legal, lo que era obligación de la propiedad, siendo indiferente cuando entrara en vigor dicha exigencia normativa.

Lo que no ha quedado probado en ningún momento es deberse los fallos a ser inadecuado al destino de taller; pero es más, si así fuera también sería obligación de los propietarios porque arrendaron un local para una finalidad, la que estaba instalada, por tanto debía ser útil para él mismo; y está probado además de no negado que no lo es, por lo que el coste de dicha adecuación o adaptación es también a cargo de los demandados.

CUARTO .- Por último lo que se reclamaba era el pago de facturas abonadas por la actora pero no por obras en el local y vivienda ni las instalaciones como la eléctrica, sino por daños y perjuicios derivados del mal estado en el que se hallaba lo arrendado que provocaba deterioro en los equipos que había en el taller para realizar el trabajo; y es por ello que la Juez en relación a estas reclamación "de daños y perjuicios" en bienes propiedad de la actora es por lo que afirma la irrelevancia de requerirle para que reparar porque resulta evidente que la maquinaria propiedad de la actora no tenía que ser reparar por los propietarios cuestión distinta es que se ha acreditado a la relación causa-efecto proceda.

Pero además sí ha quedado probado que la parte actora hizo las preceptivas reclamaciones en enero de 2009 hasta octubre de 2009. Precisamente por esas reclamaciones los propietarios procedieron a hacer reparaciones de ahí la factura aportada al contestar el apelante, folio 158 -documento número 5 de la contestación de esta parte-, y una vez hechas nuevamente la actora procedió a comunicarle cuál era el estado en el que se hallaba la nave, problemas que daban lugar a filtraciones de agua, así se lo comunicó a quien era representante de la Comunidad de Bienes propietaria del local y vivienda, folio 82 y siguientes.

La actora ha probado a través de las facturas y testificales que hubo de hacer reparaciones en bienes de su propiedad, necesarias para la explotación del taller, teniendo las reconocidas en la sentencia y a cuyo pago ha sido condenada aquélla -los demandados/propietarios- su origen en las humedades y caídas de agua directa; debiéndose considerar acertado igualmente la inclusión del importe reclamado por la inutilización de la cabina de pintura porque ello tuvo su origen en el mismo hecho, la humedad y caída de agua, lo que era debido a no atender las reclamaciones y en última instancia no ejecutar las obras de reparación por lo que al no probar que pudiera ser otra la cantidad a fijar, se ha de dar por válida la de la sentencia.

QUINTO .- Considera este tribunal que la prueba ha sido correctamente valorada sin que haya lugar a estimar ni en todo ni en parte el recurso de apelación condenando al apelante al pago de las costas de esta alzada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 398 y 394 ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

III.- F A L L A M O S

En virtud de lo expuesto, el Tribunal HA DECIDIDO DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Moreno Ramos en nombre y representación del demandado D. Braulio contra la sentencia



dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid el 23 de diciembre de 2013 que se CONFIRMA con imposición al apelante de las costas de esta alzada.

Contra la presente resolución cabe el Recurso de Casación por interés casacional y/o extraordinario por infracción procesal, en los términos previstos en el art 469 de la LECv, en relación con la Disposición Final Decimosexta de la misma, a interponer en el plazo de veinte días ante este Tribunal y del que conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Se decreta la pérdida del depósito legalmente constituido para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.